

Hessische Staatskanzlei
Der Chef der Staatskanzlei
Staatsminister

Hessische Staatskanzlei · Postfach 31 47 · 65021 Wiesbaden



Herrn Landrat
Erich Pipa
Präsident des Hessischen Landkreistages
Frankfurter Straße 2
65189 Wiesbaden

Herrn Oberbürgermeister
Bertram Hilgen
Präsident des Hessischen Städtetages
Frankfurter Straße 2
65189 Wiesbaden

Herrn Bürgermeister
Karl-Heinz Schäfer
Präsident des Hessischen Städte- und Gemeinde-
bundes
Henri-Dunant-Straße 13
63165 Mühlheim am Main

Frau Regierungspräsidentin
Brigitte Lindscheid
Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Herrn Regierungspräsidenten
Dr. Christoph Ullrich
Regierungspräsidium Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1-7
35390 Gießen

Herrn Regierungspräsidenten
Dr. Walter Lübcke
Regierungspräsidium Kassel
Steinweg 6
34117 Kassel

Wiesbaden, den 13. November 2015

Kündigung von Wohnraum zugunsten von Flüchtlingen



Sehr geehrte Frau Lindscheid,
sehr geehrte Herren,

die Anstrengungen des Landes sowie der Kommunen, eine drohende Obdachlosigkeit von Flüchtlingen gerade jetzt vor dem bevorstehenden Winter zu vermeiden, sind enorm. Das Land sowie die Städte und Gemeinden müssen dabei auch ungewöhnliche Wege beschreiten, um die große Herausforderung einer humanitären Unterbringung zu stemmen.

Inzwischen wird an einigen Stellen sogar die Frage diskutiert, ob Kommunen, die selbst im Besitz von Wohnraum sind oder über kommunale Wohngesellschaften darauf zugreifen können, ihren Altmietern zugunsten der Flüchtlingsunterbringung kündigen könnten. Presseberichte über entsprechende Einzelfälle aus Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen sowie besorgte Anfragen von Mieterinnen und Mietern haben mich veranlasst, das Hessische Ministerium des Innern und für Sport um eine Einschätzung der Frage zu bitten, inwieweit solche Kündigungen durch Kommunen überhaupt denkbar bzw. rechtlich möglich wären. Die mir inzwischen vorliegende rechtliche Einschätzung des Hessischen Ministers des Innern und für Sport möchte ich vor dem genannten Hintergrund nun gerne an Sie weiterleiten:

„Nach meiner Einschätzung dürften die Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB oder gar eine „Verwertungskündigung“ nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht vorliegen. Ob in diesen Fällen juristische Personen Eigenbedarf geltend machen können, erscheint zumindest fraglich. In welche Richtung sich die durch die Gerichte vorzunehmende juristische Einordnung der aktuellen Notlage aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs durch den Zuzug von Flüchtlingen im Spannungsverhältnis des § 573 BGB entwickeln wird, ist offen. Warum es ein berechtigtes Interesse darstellen soll, dass alteingesessene Mieter ihre Wohnungen räumen müssen, um sie neuen Bewohnern – Flüchtlingen – zu überlassen, erschließt sich mir nicht. Wiegt das öffentliche Interesse an der Unterbringung von Flüchtlingen wirklich schwerer als das Interesse der Mieter am Erhalt ihres Lebensmittelpunkts? Vor diesem Hintergrund halte ich es für kaum vertretbar, durch Eigenbedarfskündigungen oder „Verwertungskündigungen“ Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen.

Es gibt durchaus höchstrichterliche Entscheidungen, die nahelegen, dass nicht nur natürliche Personen, sondern auch Kommunen ein dem Eigenbedarf „artverwandtes“ Interesse für eine Kündigung haben können. Der BGH hat die Kündigung eines Mietvertrages durch eine Kirchengemeinde zum Zweck der Unterbringung einer diakonischen Einrichtung gebilligt (BGH v. 9.5.2012 – VIII ZR 238/11). Weiter sah das BayObLG ein Kündigungsgrund als gegeben an, wenn eine Gemeinde Räume für den Unterricht der örtlichen Feuerwehr benötigt (NJW 1981, 580). In solchen Fällen habe der Vermieter einen vernünftigen und plausiblen „eigenen“ Bedarf an den Räumlichkeiten zur Erfüllung der ihm obliegenden öffentlich-rechtlichen („hoheitlichen“) Aufgaben; es sei ein dem Eigenbedarf „artverwandtes“ Interesse vorhanden.

Ob diese Grundsätze auch übertragen werden können auf den Fall, dass eine Gemeinde oder Stadt Mieter vor die Tür setzt, um andere Personen dort wohnen zu lassen, kann m. E. aber zumindest problematisiert werden. Sie nutzt die Räumlichkeiten ja nicht selbst zur Erfüllung ihrer Aufgaben, es werden lediglich die Bewohner ausgetauscht! Gleichwohl widersprechen die Urteile der Auffassung des Mieterbundes, wonach nur natürliche Personen Eigenbedarf geltend machen können.“

In der Sache geht es mir dabei nicht nur um rechtliche Bewertungen, sondern vor allem auch um die politischen Auswirkungen auf das soziale Miteinander. Ich sehe ein gewisses Gefahrenpotential für den sozialen Frieden vor allem auch aufgrund des Umstandes, dass wiederholt einschlägige Kreise Mieter mit gefälschten Kündigungen zu irritieren versuchen und sie so zu Opfern fremdenfeindlicher Kampagnen machen.

Sollten Sie Bedenken gegen vorstehende rechtliche Ausführungen haben, bitte ich Sie um einen kurzfristigen Hinweis. Auch für Ihre politische Einschätzung der geschilderten Problematik wäre ich Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Axel Wintermeyer



